

PROPUESTA DE REGULACIÓN DE DISTINTOS ASPECTOS EN MATERIA DE URBANISMO PARA SU INCLUSIÓN EN EL ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS FISCALES, DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA Y DE ORGANIZACIÓN DE LA GENERALITAT PARA 2023.

Modificación de distintos artículos del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, mediante su inclusión en el Anteproyecto de ley de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat para 2023:

Artículo XXX. Se añade un párrafo al apartado c) del **artículo 82.1**, que queda redactado como sigue:
“Artículo 82. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.

1. El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente:

a) En sectores de suelo urbanizable, con carácter general, será el 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan. No obstante, excepcionalmente, este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20 % del aprovechamiento tipo del área de reparto si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada uno de los sectores con relación a las rentabilidades resultantes del resto de ellos que dispongan del mismo uso global es sensiblemente superior.

b) En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido

en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.

c) En el suelo urbano, no urbanizado, incluido en unidades de ejecución para su transformación urbanística, sin que exista incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración es del 5 % del aprovechamiento tipo.

Excepcionalmente, las actuaciones de renovación urbana que afecten a áreas preferentes o ámbitos considerados como vulnerables, podrán ser exoneradas de la participación por parte de la Administración actuante en el aprovechamiento urbanístico resultante en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento.

2. Cuando una actuación presente, en su conjunto, un excedente de aprovechamiento porque el aprovechamiento tipo sea menor que el aprovechamiento objetivo, este se compensará:

a) Preferentemente, por la cesión de los suelos dotacionales necesarios para su urbanización interna o para conectar o integrar la actuación en las redes generales de servicios urbanísticos.

b) Por la cesión de terrenos en otro sector, área de reparto o ámbito urbanístico o geográfico, mediante transferencias de aprovechamiento.

c) Cediendo edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.

d) En defecto de los anteriores, mediante compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento.

Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo.

3. En los supuestos de incremento de aprovechamiento derivado de cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión de suelo, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad, el ayuntamiento podrá, sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 10 % de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, cesión que podrá ser sustituida por una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.

La aplicación de este precepto exige que previamente, mediante ordenanza municipal, los ayuntamientos regulen los criterios objetivos, así como el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a ellas de acuerdo con el régimen establecido en la legislación del Estado sobre valoraciones de suelo."

Artículo XXX. Se da nueva redacción al apartado d) del **artículo 105.1**, que queda redactado como sigue:

"Artículo 105. Técnicas para la dotación del patrimonio público de suelo. Gestión del patrimonio público de suelo.

1. Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta, arrendamiento o cesión de terrenos, la gestión de este patrimonio y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, se destinarán a su conservación, administración y ampliación. De acuerdo con la legislación estatal de suelo, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social. Las actuaciones de interés social deberán tener algunos de los siguientes fines:

- a) Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la red primaria de la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.
- b) Ejecución de obras de urbanización no incluidas en unidades de ejecución.
- c) Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de las y los propietarios del suelo.
- d) **Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la regeneración urbana, la revitalización de los espacios públicos y la mejora de la ciudad previstas en la normativa reguladora de barrios.**
- e) Conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.
- f) Gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública.
- g) Los previstos en el artículo 76.8.

2. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de transmisión a particulares mediante enajenación, constitución de derechos de superficie, arrendamiento u otro negocio jurídico previsto en la legislación reguladora del patrimonio de las administraciones públicas.

3. Como regla general, en la gestión del patrimonio público de suelo se preferirá el arrendamiento o alquiler a la enajenación. En caso de enajenación se preferirá la del derecho de superficie a la del pleno dominio. A tales efectos:

- a) El arrendamiento o alquiler se regirá por lo establecido en la legislación de vivienda de la Comunitat Valenciana y sobre el patrimonio de las administraciones públicas.
- b) El régimen del derecho de superficie será el establecido en la legislación estatal de suelo.
- c) La transmisión del pleno dominio se realizará de acuerdo con la legislación estatal de suelo y con la legislación sobre el patrimonio de las administraciones públicas.

4. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de transmisión de su dominio, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo y con la legislación sobre el patrimonio de las administraciones públicas, a través de alguna de las siguientes modalidades:

- a) Mediante enajenación por concurso público.

b) Mediante subasta, cuando los bienes enajenados no estén sujetos a límite en el precio de explotación o no tengan el precio tasado oficialmente.

c) Directamente por precio no inferior al valor de los terrenos a entidades de carácter benéfico y social, cooperativas de viviendas y entidades promotoras públicas que promuevan la construcción de viviendas protegidas. El documento público en que conste la enajenación directa debe establecer el destino final de los terrenos transmitidos, el plazo máximo de construcción y las demás limitaciones y condiciones que la administración considere convenientes.

d) Directamente mediante el derecho de superficie a entidades de carácter benéfico y social, a cooperativas de viviendas y a entidades promotoras públicas, con el objeto de construir vivienda tipificada como social o promover la construcción de viviendas de protección pública.

e) Mediante cesión gratuita a organismos públicos, sociedades, entidades o empresas de capital íntegramente público, o a otras administraciones públicas, siempre que el destino de la referida cesión sea la construcción, sobre el suelo cedido, de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o cualquier otra de las actuaciones previstas en el apartado 1 de este artículo.

5. A los supuestos comprendidos en este artículo, en consideración al estatus especial de este tipo de suelos, no les serán de aplicación los límites temporales que para la cesión y explotación de los bienes integrantes del patrimonio de la Generalitat establece la normativa sectorial autonómica.

6. Los municipios deben contar con un patrimonio municipal de suelo con los fines y beneficios regulados en este capítulo.

7. Con carácter excepcional, el Consell podrá aprobar, mediante acuerdo motivado, la transmisión directa del dominio de bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo para la implantación de actividades industriales siempre que se cumplan todas las siguientes condiciones:

a) Las actividades industriales objeto de implantación estarán incluidas dentro de un proyecto de inversión estratégica sostenible o un proyecto territorial estratégico para actividades industriales de alto componente tecnológico e innovador declarado por el Consell.

b) El suelo público, cuyo dominio es objeto de transmisión, contará con una clasificación urbanística compatible con el uso del suelo correspondiente a la actividad industrial que se pretende implantar.

c) El precio de la transmisión del dominio de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo no podrá ser inferior al valor de mercado de los terrenos."

Artículo XXX. Se introduce un nuevo apartado 4 al **artículo 158**, que queda redactado como sigue:

"Artículo 158. Garantía de promoción del programa de actuación integrada.

1. En atención a las circunstancias concurrentes, el ayuntamiento podrá exigir a las personas o entidades licitadoras, o en su caso a las personas propietarias aspirantes a urbanizadoras, la constitución de una garantía provisional que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la firma del convenio de programación, debiendo justificar suficientemente en el expediente las razones de su exigencia. Esta garantía no podrá ser superior al 2 % de la estimación aproximada de las cargas del programa de actuación integrada efectuada por el ayuntamiento.

2. La empresa urbanizadora designada asegurará sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5 % del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por este texto refundido en desarrollo del programa de actuación integrada que regulan los artículos siguientes. Las bases de programación podrán aumentar justificadamente el importe de la garantía definitiva hasta el 10 %. Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

3. La administración actuante, los organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, para asumir mediante gestión directa el desarrollo de un programa de actuación, bastará con que comprometan crédito con cargo a su presupuesto por el importe equivalente a un 5 % del coste total de las cargas del programa. En el supuesto sociedades urbanísticas o entes sometidos al derecho privado podrán garantizar la actuación mediante el compromiso de dicha cantidad establecida en sus propias previsiones de ingresos o gastos o documento similar, en los de presupuestos de sus administraciones titulares o mediante el otorgamiento de las garantías exigidas a un agente urbanizador privado.

4. La Administración podrá justificar el compromiso de crédito necesario con cargo a la futura cuenta de liquidación provisional en la reparcelación, o a la memoria de cargas de urbanización, sin necesidad de que sea con cargo del presupuesto municipal vigente, de tal forma que, tanto los ingresos como los gastos derivados de dicha cuenta de liquidación provisional o memoria, serán considerados ingresos y gastos extrapresupuestarios, no siendo computables en la regla de gasto de las Corporaciones Locales. Y ello dado que la aprobación municipal de dicha cuenta de liquidación provisional de la reparcelación o de dicha memoria de cargas de urbanización, conlleva la pertinente generación de crédito."

Artículo XXX. Se añade un segundo párrafo al **artículo 192.4**, que queda redactado como sigue:

"Artículo 192. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes.

1. Las obligaciones del ayuntamiento en relación a las órdenes de ejecución serán:

- a) Dictar las mencionadas órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios deteriorados y de los inmuebles que estén en condiciones deficientes para ser utilizados.
- b) Tomar las medidas necesarias para ejercer, en su caso, la tutela y defensa de los intereses de las personas inquilinas.

2. Los órganos de la Generalitat competentes en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el ayuntamiento, dictar las órdenes a que se refiere el apartado anterior respecto a edificios catalogados.

3. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.

4. Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución, que no podrá superar los seis meses, la persona propietaria puede solicitar la licencia de rehabilitación o demolición, salvo que el edificio esté catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.

La orden de ejecución comporta la afección real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, que se hará constar en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación del Estado.

5. El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración para adoptar una de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa de la parte obligada, hasta el límite del deber de conservación.

En cumplimiento de la función social de la propiedad, si la persona propietaria hiciera caso omiso de dos requerimientos consecutivos de la administración, la alcaldesa o el alcalde quedará habilitado para acordar la declaración de utilidad pública o interés social del inmueble e iniciar el procedimiento de su expropiación.

La propiedad será restituida en su derecho cuando la persona titular de la misma, tras acreditar su título, solicite la licencia municipal o declaración responsable, en su caso, pertinente en el supuesto de edificación o rehabilitación y haya satisfecho los gastos generados por la ejecución subsidiaria, en el caso que esta haya sido llevada a cabo por la Administración.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.

c) Convocatoria de procedimiento de ejecución sustitutoria, en los términos establecidos para los programas de actuación aislada en sustitución de la persona propietaria por incumplimiento del deber de edificar.

6. Asimismo, en caso de incumplimiento por la parte propietaria del deber de rehabilitar, cualquier persona interesada podrá iniciar los procedimientos establecidos en los artículos 195 y 196 de este texto refundido.”

Artículo XXX. Se suprime la parte final del apartado 3 del **artículo 197**, que queda redactado como sigue:

“Artículo 197. Modalidades de participación de las personas propietarias.

1. *En el supuesto de la actuación en régimen concertado regulada en el artículo 194.1.c.3, las personas propietarias afectadas por la actuación podrán participar en ella abonando la parte económica que les corresponda o que acuerden con la parte promotora, recibiendo, mediante reparcelación horizontal, partes o departamentos construidos del edificio en justa proporción de beneficios y cargas respecto a su aportación y adjudicación.*
2. *En el supuesto de la actuación en régimen concertado regulada en el artículo 194.1.c.3 de este texto refundido, y de manera obligada en el de la edificación forzosa sin concierto, las partes afectadas podrán participar en ella recibiendo, mediante reparcelación horizontal, dependencias construidas, sin aportación dineraria, a cambio de sus primitivas propiedades, en régimen de equidistribución.*
3. *Les asiste asimismo el derecho a autoexcluirse de la actuación, recibiendo compensación monetaria por sus bienes, conforme a la legislación estatal en materia de valoraciones."*

Artículo XXX. Se introduce un párrafo aclaratorio al final del apartado 2 del **artículo 233.2**, que queda redactado de la siguiente forma:

"Artículo 233. Actuaciones sujetas a declaración responsable.

1. *Están sujetas a declaración responsable, en los términos del artículo 241 de este texto refundido:*
 - a) *La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares, la puesta en servicio de centros de transformación de energía eléctrica de media tensión, siempre que hubieran sido autorizados con anterioridad y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase y la reparación de conducciones en el subsuelo, solo en suelo urbano y siempre que no afecte a dominio público, a edificios protegidos o a entornos protegidos de inmuebles declarados como bien de interés cultural o bien de relevancia local, ni a otras áreas de vigilancia arqueológica.*
 - b) *Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura, sin suponer sustitución o reposición de elementos estructurales principales, o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones, que no estén sujetas a licencia de acuerdo con el artículo 232 de este texto refundido.*
 - c) *Las obras de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de mantenimiento de la edificación que no requieran colocación de andamiaje en vía pública.*
 - d) *Las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, carentes de trascendencia patrimonial de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural.*

e) El levantamiento y reparación de muros de fábrica o mampostería, no estructurales, y el vallado de parcelas, independientemente del sistema constructivo elegido que no estén sujetos a licencia de acuerdo con el artículo 232 de este texto refundido.

f) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.

2. Las actuaciones siguientes están sujetas a declaración responsable, de acuerdo con lo que se establece en el apartado anterior y siempre que estén acompañadas de una certificación emitida por un organismo de certificación administrativa o un colegio profesional, en los términos establecidos en la disposición adicional cuarta de este texto refundido:

a) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, sin importar su uso.

b) La demolición de las construcciones.

c) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre estos.

d) El alzamiento de muros de fábrica y el cierre, en los casos y las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes, reguladoras de la armonía de la construcción con el entorno.

e) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo, salvo las incluidas en el artículo 232.

f) La apertura de caminos, así como la modificación o pavimentación de estos.

g) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

h) Todas las actuaciones no incluidas en el artículo 232 ni 234 ni en el apartado 1 de este artículo.

La reforma o rehabilitación de una fachada, o cualquier obra complementaria, incluida en el apartado 1 de este artículo, que exija la instalación de andamios en dominio público se tramitará como declaración responsable. No obstante, la ocupación temporal del suelo o del vuelo de carácter público a los efectos de la instalación de andamiajes u obras auxiliares de carácter temporal y mientras se finalice la obra requerirá la obtención de la licencia de ocupación o título jurídico equivalente que será tramitado por el Departamento municipal competente en dominio público.

3. No obstante, los municipios mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza podrán someter a licencia expresa los actos de uso, transformación y edificación de suelo, subsuelo y vuelo incluidos en el apartado 2, y en la letra f del apartado 1. También podrán exigir certificado de organismo de certificación administrativa para este último supuesto en el caso de mantener la autorización por declaración responsable."

Artículo XXX. Se modifica el **artículo 259.2**, quedando redactado con el siguiente tenor:

"Artículo 259. Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.

1. Instruido el expediente y formulada la propuesta de medida de restauración de la ordenación urbanística vulnerada, la misma será comunicada al registro de la propiedad a los efectos establecidos en la legislación estatal de suelo y notificada a las personas interesadas para que puedan formular alegaciones. Transcurrido el plazo de alegaciones, o desestimadas estas, el órgano competente

acordará la medida de restauración que corresponda, a costa de la persona interesada, concediendo un plazo de ejecución.

2. El plazo máximo para notificar y resolver el expediente de restauración de la legalidad urbanística será de **un año**, plazo que comenzará a contarse:

a) Si no se ha solicitado la legalización, el día en que finalice el plazo otorgado en el requerimiento de legalización.

b) Si se ha solicitado la legalización, el plazo se iniciará el día en que se dicte el acto administrativo resolviendo sobre la licencia urbanística o autorización administrativa de que se trate.

c) En los supuestos en los que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable a la persona interesada, se interrumpirá el plazo para resolver.

3. El órgano actuante podrá suspender la ejecución de la orden de restauración hasta que la resolución sea firme por vía administrativa. En particular, se puede suspender la ejecución de la orden de restauración cuando esté en tramitación algún instrumento de planeamiento de desarrollo del planeamiento general o de gestión urbanística se pudiese legalizar la actuación afectada sin licencia de forma sobrevenida y la hiciera innecesaria una vez aprobado el instrumento. La ejecución de la orden de restauración se producirá también en los otros casos expresamente previstos en este texto refundido.

4. También se suspenderá la ejecución de la orden de derribo cuando concurren todas las siguientes circunstancias:

a) Que la parte interesada acredite que ha pedido en la forma debida las licencias o las autorizaciones necesarias por la legalización, así como la documentación que debe acompañar la solicitud de las licencias o las autorizaciones.

b) Que la parte interesada formalice ante la administración una garantía en cuantía no inferior al 50 % del presupuesto de las actuaciones de reposición, mediante alguna de las formas admitidas en la legislación de contratos de las administraciones públicas."

Artículo XXX. Se renumera la **Disposición adicional sexta** "Disposición adicional sexta. Medidas de prevención de los incendios forestales en las urbanizaciones, los núcleos de población, las edificaciones y las instalaciones situadas en terrenos forestales y en la zona de influencia forestal.", que pasa a ser la "Disposición adicional **séptima**. Medidas de prevención de los incendios forestales en las urbanizaciones, los núcleos de población, las edificaciones y las instalaciones situadas en terrenos forestales y en la zona de influencia forestal.", manteniéndose su contenido.

Artículo XXX. Se renumera la **Disposición adicional séptima** "Disposición adicional séptima. Suspensión de licencias que afecte a instalaciones para la generación de energías renovables.", que pasa

a ser la *"Disposición adicional octava. Suspensión de licencias que afecte a instalaciones para la generación de energías renovables."*, con el mismo contenido.

Artículo XXX. Se introduce una nueva Disposición adicional, con el siguiente tenor:

" Disposición adicional novena. Aplicación de los preceptos del Texto Refundido a las infraestructuras de competencia estatal.

La aplicación de los preceptos de este texto refundido a las infraestructuras de titularidad estatal se efectuará siempre de conformidad con lo que resulte de la normativa específica que regula las infraestructuras, cuya regulación será de aplicación preferente."